

ORIGINALE

TRIBUNALE CIVILE di CROTONE
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROC. ESEC. N. 01/2026 R.G.Es.

Giudice dell'Esecuzione: Dott. G. Ferraro
Custode: Avv. M. Mesoraca

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da:

[REDACTED]

ELABORATO PERITALE
(LOTTO UNICO)

Allegati:

- 1) [Verbale di primo sopralluogo](#)
- 2) [Visure Catastali storiche](#)
- 3) [Planimetria Catastale ed elaborato planimetrico](#)
[3.1 Visure storiche terreno](#)
- 4) [Elenco formalità nominativo](#)
- 5) [Note di Iscrizioni e trascrizioni su immobile](#)
- 6) [Certificato Notarile Storico Ventennale](#)
- 7) [Trascrizione Verbale Pignoramento Immobili](#)
- 8) [Copia Atti Notarili](#)
- 9) [Trascrizione Sentenza per Usucapione](#)
- 10) [Valori OMI](#)
- 11) [Pratiche trasmesse dal Comune di Cirò Marina](#)
- 12) [Permesso a Costruire](#)
- 13) [Documentazione progettuale](#)

(NB. Tutti gli allegati contengono collegamento ipertestuale, per visualizzarli accedere ad internet cliccare "Ctrl + tasto sinistro mouse" quindi acconsentire all'apertura)

Esperto incaricato: Ing. Mattia ARMENTANO
Iscritto all'Albo della Provincia di Crotone al n. 792
Iscritto all' Albo del Tribunale di Crotone
C.F. n. RMNMT92P14D122B
Con studio in Verzino (Kr)
alla Via Pablo Neruda, 22
Tel. 0962/763122 – Cell. 327/9439062
Email: mattia.amentano@ingpec.eu

**BENE SITO IN CIRO' MARINA - LOCALITA' PIRAINETTO -
LOTTO UNICO**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Piena proprietà per la quota di 1/1 di VILLA - Cirò Marina (KR) - foglio 19, particella 2293 e subalterno 1. Categoria A/7, classe è U, consistenza 21 vani, rendita 1.572,61, superficie catastale è di 641 mq totali. L'immobile è ubicato in Contrada Pirainetto n. SNC, ai piani S1, T e 1.

NB. Dall'analisi dell'estratto di mappa catastale e dei relativi dati si evince che la corte risulta graffata al bene principale e pertanto ne costituisce parte integrante. In particolare, la stessa è identificata al Catasto Terreni del Comune di Cirò Marina, in provincia di Crotone, al foglio 19, particella 2293. La superficie catastale risulta pari a are 28 e centiare 10, corrispondenti complessivamente a 2.810 mq.







Rilievo fotografico mediante drone





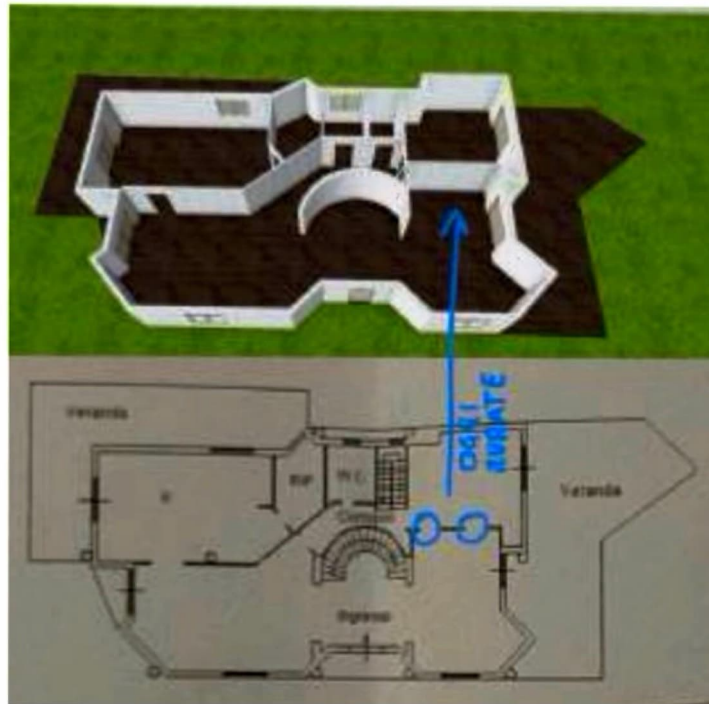
IDENTIFICAZIONE LUOGO MEDIANTE GOOGLE MAPS

Descrizione tecnico-descrittiva della villa e delle pertinenze

L'unità immobiliare oggetto di analisi si sviluppa su più livelli: piano terra, piano primo e piano seminterrato ad uso cantina.

Per quanto riguarda il **piano primo**, la verifica dello stato dei luoghi ha evidenziato una piena conformità della planimetria e della distribuzione interna rispetto alla planimetria catastale depositata. Gli ambienti risultano correttamente identificabili e rispondenti alla configurazione autorizzata, senza variazioni né modifiche rilevanti.

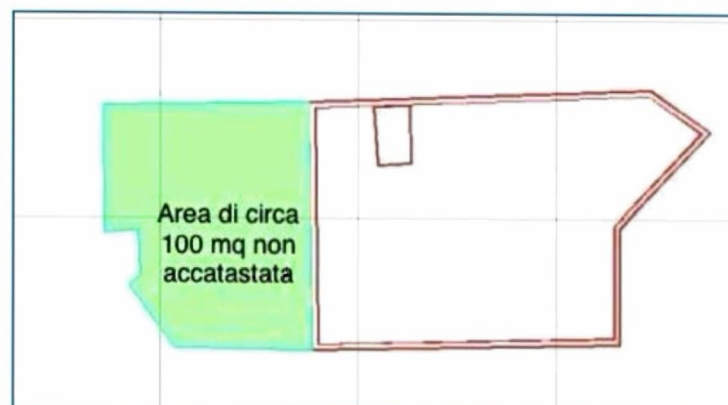
Il **piano terra** risulta anch'esso sostanzialmente conforme sotto il profilo distributivo e planimetrico; tuttavia, si rileva una minima difformità consistente nella **chiusura (mediante muratura) di un due vani porta originariamente previste nel soggiorno.**

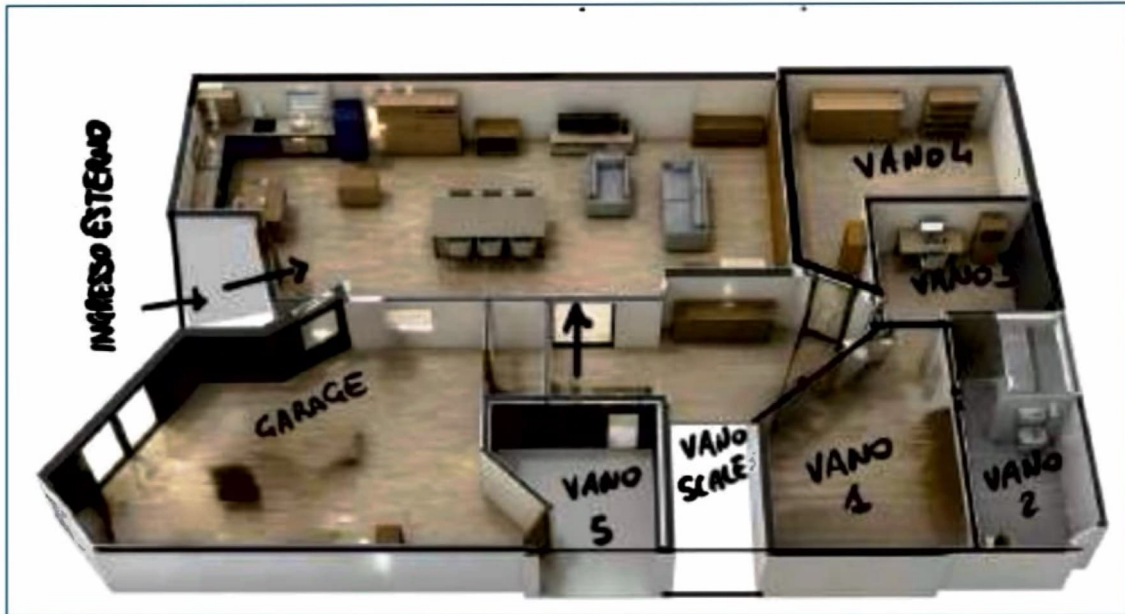


Tale intervento non ha comportato alterazioni della superficie utile né modifiche alla sagoma dell'immobile, configurandosi pertanto come una difformità di lieve entità, sanabile e non incidente sulla funzionalità complessiva degli spazi.

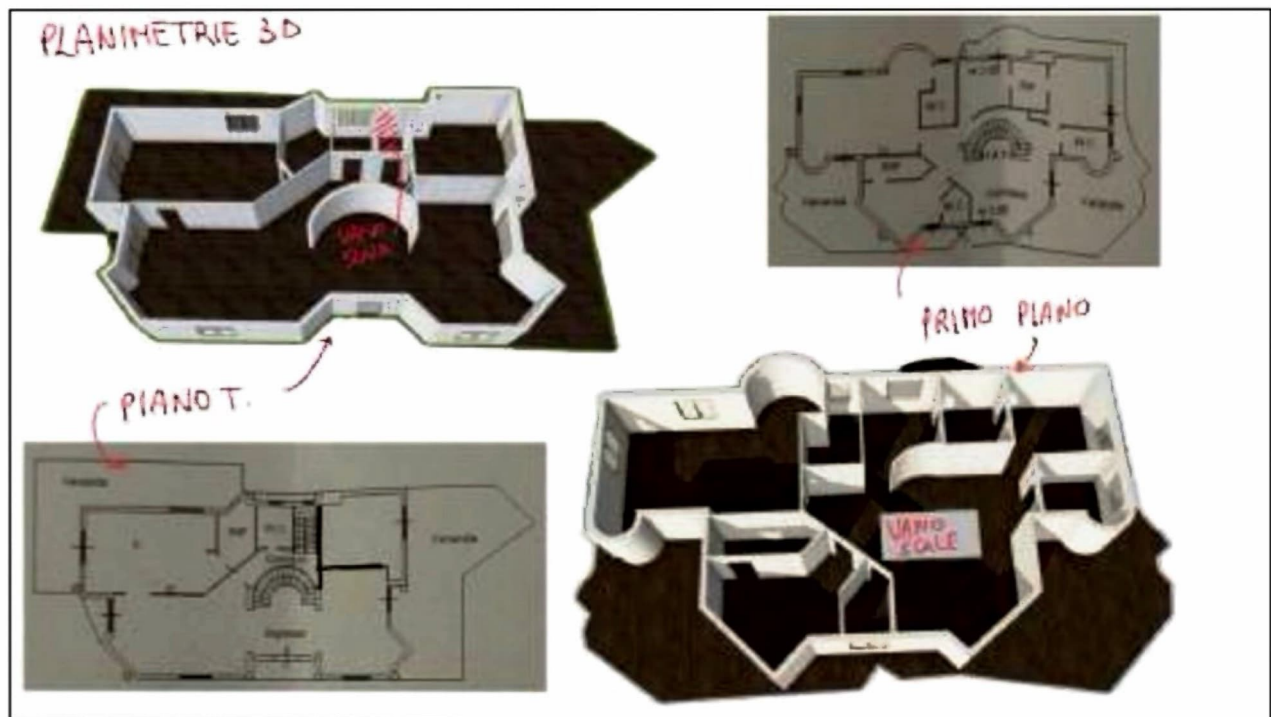
Per quanto concerne il **piano seminterrato (cantina)**, si evidenzia una **difformità nella distribuzione interna degli ambienti** rispetto alla planimetria catastale in quanto la planimetria catastale risulta carente della suddivisione interna dei vani.

Inoltre, a seguito del secondo sopralluogo, è emersa una difformità nella superficie: quella reale risulta infatti superiore di circa 100 mq rispetto a quanto riportato in catasto. Tale discrepanza, peraltro, non trova riscontro nell'elaborato progettuale dove le superfici risultano corrette.



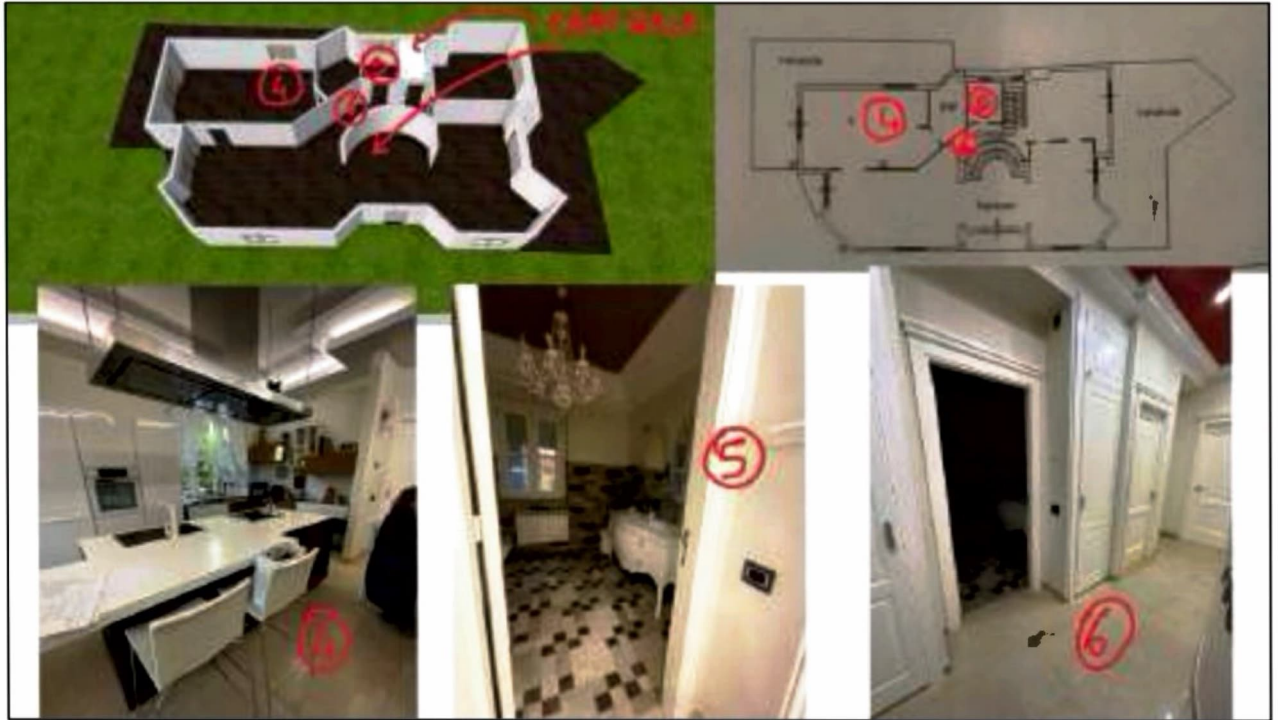


Organizzazione spazi interni Piano S1



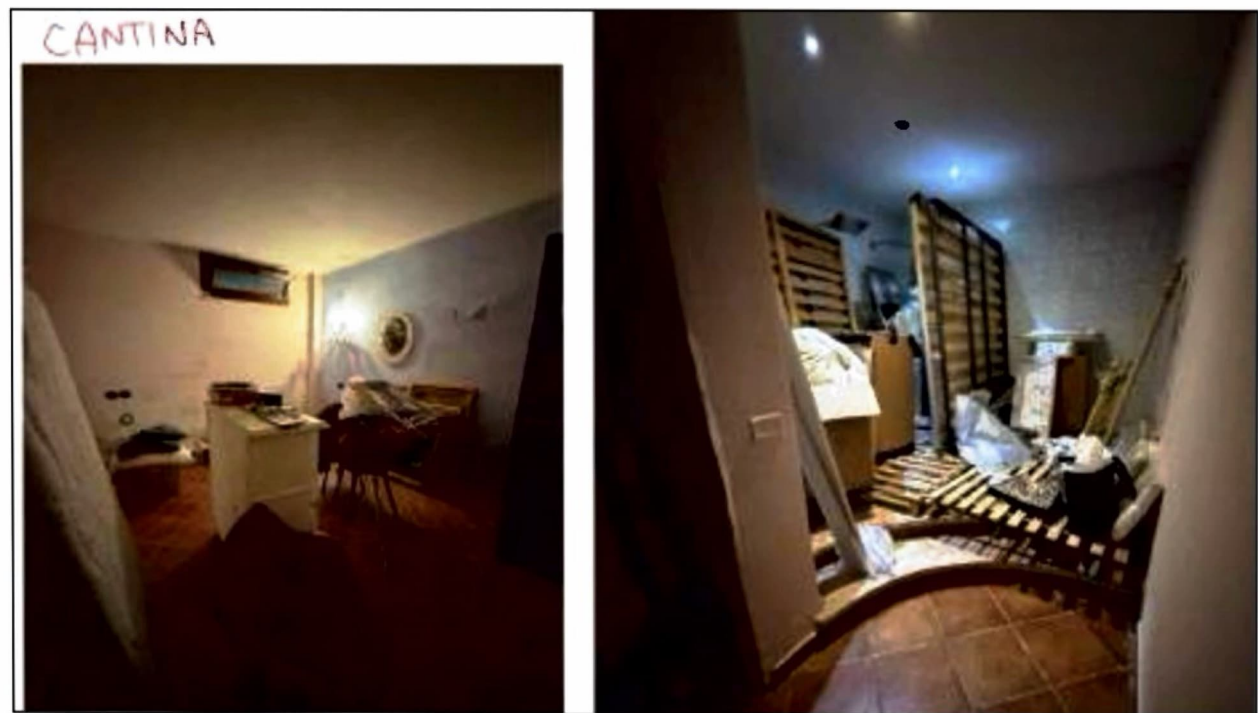
Il piano terra è caratterizzato da un ampio soggiorno con elementi architettonici curvilinei e collegamenti fluidi con gli altri ambienti, oltre a un diretto rapporto con gli spazi esterni, sia verso il terrazzo e il viale d'accesso, sia verso l'area di pertinenza retrostante.





Il piano primo, destinato prevalentemente a zona notte, si distingue per la presenza di ambienti spaziosi, ben illuminati e serviti da più locali accessori, organizzati attorno al vano scala centrale a sviluppo elicoidale.







NB: Con riguardo alle pertinenze esterne dell'abitazione, si evidenzia, nella zona retrostante il fabbricato, la presenza di un locale tecnico avente una superficie di circa 22 mq, non presente nell'elaborato progettuale e da considerarsi, presumibilmente, abusivo.



Locale esterno da considerarsi abusivo

Identificativi catastali dei beni pignorati:

Fabbricato : RIPORTATI in CATASTO FABBRICATI del Comune Cirò Marina (kr) in testa: Parrilla Dina per la quota 1/1

foglio 19, particella 2293 e subalterno 1. Categoria A/7, classe è U, consistenza 21 vani, rendita 1.572,61, superficie catastale è di 641 mq totali, di cui 584 mq escluse le aree scoperte. L'immobile è ubicato in Contrada Pirainetto n. SNC, ai piani S1, T e 1.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA (LOTTO UNICO)

Villa con annesso terreno sita nel Comune di **Cirò Marina**, in località **Pirainetto**, identificata al Catasto al foglio 19, particella 2293, subalterno 1.

L'area in cui insiste il compendio si colloca in un contesto **semicentrale**, caratterizzato da abitazioni unifamiliari e ville, oltre a terreni circostanti. La zona risulta **facilmente accessibile** mediante la viabilità locale e si presenta urbanisticamente ordinata, con lotti di forma generalmente regolare.

Caratteristiche zona: **Residenziale**

3. STATO DI POSSESSO (All n.1 Verbale di primo sopralluogo)

In data **26 febbraio 2026**, il sottoscritto si recava presso l'immobile oggetto di causa unitamente all'Avv. **Mariangela Mesoraca**, custode giudiziario, riscontrando che lo stesso risulta occupato [REDACTED]

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1 Vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente

- 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **nessuna**;
- 4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. D'assegnazione casa coniugale: **nessuna**;
- 4.1.3 Atti di asseveramento urbanistico: **nessuno**;
- 4.1.4 Altre informazioni d'uso: **nessuna**;

TRASCRIZIONE DEL 24/10/2023

Trascrizione derivante da atto notarile pubblico di cessione di diritti reali a titolo gratuito, rogato dal Notaio Mario Sculco il 19 ottobre 2023, Repertorio 2820/2008, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Crotona – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 24 ottobre 2023 ai nn. 7359/5891 di formalità

A favore [REDACTED]

contro [REDACTED]

TRASCRIZIONE DEL 07/10/2010

Trascrizione derivante da atto giudiziario – sentenza di acquisto per usucapione, emessa dal Tribunale di Strongoli in data 24 giugno 2010, Repertorio 179/2010, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di Crotona – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 07 ottobre 2010 ai nn. 6291/4420 di formalità.

A favore [REDACTED]

4.2.4 **Altre limitazioni d'uso:** Nessuna;

4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizio e catastale

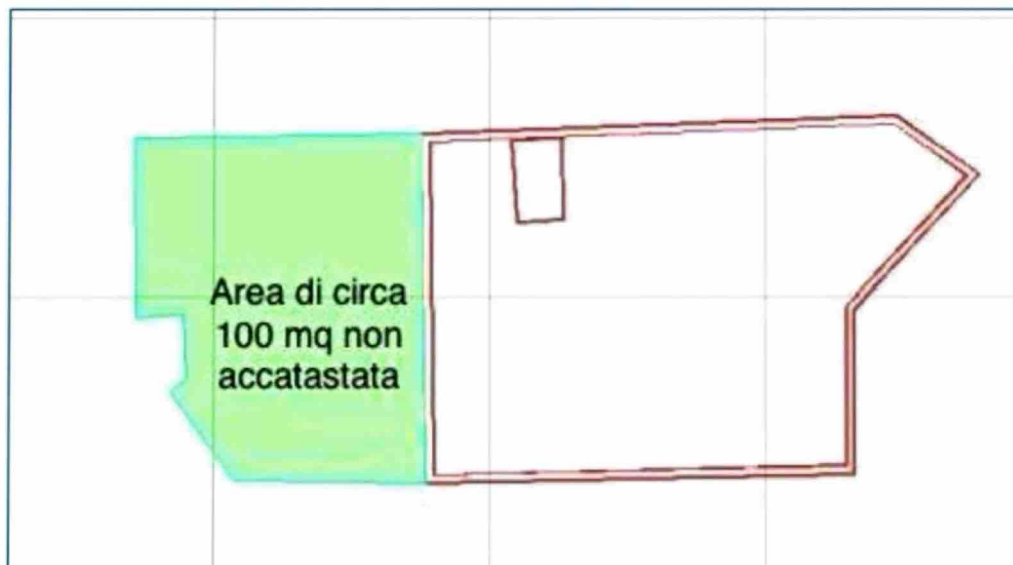
4.3.1 **Conformità Urbanistica: Conforme:** Il bene oggetto di stima risulta realizzato in forza di **Permesso di Costruire n. 2873**, rilasciato dal Comune di Cirò Marina (Provincia di Crotona), relativo alla **Pratica Edilizia n. 2087** e **Prof. n. 13804/10**, per l'esecuzione dei lavori di costruzione di un villino a due piani fuori terra con parziale piano interrato, in località Piranetto. Il titolo abilitativo edilizio è stato rilasciato in data 08/10/2010 ed è conforme alla normativa urbanistica vigente all'epoca del rilascio. Risulta inoltre acquisita **attestazione di deposito del progetto presso il Genio Civile di Catanzaro con prof. n. 20863 del 19/10/2009**, ai sensi della normativa sulle strutture in cemento armato. Dalla documentazione tecnica progettuale si evince altresì la presenza di elaborati progettuali, relazione tecnica ex Legge 10/1991 e piano di sicurezza, riferiti al

medesimo intervento edilizio, redatti dal progettista e direttore dei lavori

NB: in giardino viene segnalata la presenza di un locale tecnico di 22 mq non presente nell'Elaborato progettuale.

4.3.2 Conformità catastale: Con riguardo alla conformità catastale, l'immobile presenta delle difformità rispetto alla planimetria depositata. In particolare, al piano terra si rileva la presenza, nel soggiorno, di due porte attualmente murate mentre al piano seminterrato lo stato dei luoghi, come emerso nel verbale di primo sopralluogo, evidenzia una suddivisione in sette vani, a fronte di una rappresentazione catastale in cui non sono rappresentati tali vani.

Tuttavia, a seguito del secondo sopralluogo nonché del rifacimento della planimetria di tale piano è emersa una superficie non accatastata (ma presente all'interno del progetto) di mq 100.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI: (All. n. 8 Atti notarili)

6.1 Proprietari attuali e precedenti

Dalla documentazione acquisita emerge, che con atto rogato dal notaio Carlo Proto in data 10 dicembre 2012, repertorio n. 2255 /1546, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Crotona in data 7.12.2012- RGN 6965 e RPN. 5650, [REDACTED] l'immobile oggetto di pignoramento; successivamente, con atto rogato dal notaio Mario Sculco in data 19.10.2023, repertorio n. 2820/2008, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Crotona in data 24.10.2023- RGN 7359 e RPN. 5891, [REDACTED] premettendo che con decreto n. 530/2023, il Tribunale di Crotona aveva omologato la separazione consensuale [REDACTED] ha ceduto a quest'ultima, a titolo gratuito, in esecuzione degli accordi raggiunti per la definizione dei rapporti patrimoniali in sede di separazione, i diritti di comproprietà in ragione di 1/2 sull'appartamento identificato in NCEU del Comune di Ciro' Marina, località Pirainetto snc, al fg. 19, p.lla 2293, sub. 1; in conseguenza di detta cessione, la si.ra Parrilla Dina è divenuta proprietaria dell'intera proprietà del bene immobile, in quanto già titolare della restante quota di 1/2 .

7. PRATICHE EDILIZIE:

*Dalla documentazione esaminata risulta che l'immobile è stato realizzato in forza di **Permesso di Costruire n. 2873**, relativo alla **Pratica Edilizia n. 2087** e **Prot. n. 13804/10**, rilasciato dal Comune di Ciro' Marina in data 08/10/2010 per la costruzione di un villino a due piani fuori terra con parziale piano interrato. Risulta inoltre acquisita **attestazione di deposito del progetto strutturale presso il Genio Civile di Catanzaro con prot. n. 20863 del 19/10/2009**, ai sensi della normativa vigente in materia di opere in cemento armato. Dalla documentazione progettuale agli atti emergono altresì gli elaborati tecnici, la relazione tecnica ex Legge n.*

10/1991, nonché il piano di sicurezza e coordinamento, tutti riferiti al medesimo intervento edilizio e redatti dal progettista e direttore dei lavori. Non è presente l'agibilità.

Oggetto: Richiesta rilascio documentazione edilizia Permesso di Costruire n. 2873 – Pratica Edilizia n.2087 – Pratica SUE 2752 giuisto prot 10021 del 26/03/2026.

TRASMISSIONE DOCUMENTAZIONE.

IL RESPONSABILE UFFICIO URBANISTICA

- Vista la richiesta pervenuta sul SUE CALABRIA di questo Ente in data 26/03/2026, prot. 10021, pratica SUE 2752, da parte dell'Ing. Armantano Mattia nato a Crotona il 14/09/1992 e residente in Rende alla Via Rossini,168, in qualità di CTU nel procedimento n. 1/2026 R.G.E.I. TRIBUNALE DI CROTONA Sezione Esecuzioni Immobiliari, con la quale si richiede di poter ricevere copie della documentazione edilizia Permesso di Costruire n. 2873 – Pratica Edilizia n.2087 relativa all'immobile sito in Cirò Marina alla località Piranetto (traversa di Via Indipendenza), intestato originariamente [REDACTED]
- Visti gli atti d'ufficio;

TRASMETTE

Quanto di seguito elencato:

- Permesso di Costruire n. 2873 – Pratica Edilizia n.2087;
- Voltura Permesso di Costruire n. 2873 – Pratica Edilizia n.2087;
- Richiesta Voltura da parte del committente;
- Sentenza di usucapione emessa dal Tribunale di Strongoli.

Inoltre, si attesta che relativamente al fabbricato oggetto di richiesta, non risultano agli atti di questo Ufficio, altri titoli edilizi abilitativi richiesti e/o rilasciati.

BREVE DESCRIZIONE DEL BENE SITO IN CIRO' MARINA DI CUI AL PUNTO A - LOTTO UNICO -

L'unità immobiliare si articola su due livelli fuori terra (piano terra, piano primo e piano seminterrato), con assetto distributivo complessivamente coerente con l'impianto progettuale e con la destinazione residenziale del bene. Il piano terra è destinato alla zona giorno, con ambienti tra loro funzionalmente connessi e in diretto rapporto con le aree pertinenziali esterne; il piano primo accoglie la zona notte, organizzata mediante adeguato sistema di disimpegno e caratterizzata da locali di idonea consistenza; il piano seminterrato, è suddiviso in più vani funzionali alle esigenze di servizio.

La distribuzione interna, nel suo complesso, risulta ordinata e funzionale, non evidenziando criticità sotto il profilo dell'utilizzo, fermo

restando lievi difformità di carattere **non** sostanziale che non incidono sulla consistenza e sulla destinazione del bene.

Il bene è dotato di impianto elettrico e fognario ed ogni stanza risulta dotata di climatizzatore funzionante. La Corte di circa 2.500 mq (tolto l'ingombro dell'abitazione) è in parte pavimentati, in pietra adibita a giardino e recintata con muretto in cls per tutto il perimetro.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale Mq	Coefficiente	Valore equivalente Mq
Piano Primo:				
Sup Residenziale	Sup. reale lorda	260	1	260
Verande	Sup. reale lorda	108	0,25	27
Piano Terra:				
Sup Residenziale	Sup. reale lorda	240	1	240
Verande	Sup. reale lorda	104	0,25	26
Piano Seminterrato:				
Sup Residenziale	Sup. reale lorda	260	0,6	156
Corte Graffata				
CORTE semi pavimentata con annesso muretto in cls e locale tecnico	Sup. reale lorda	2.500	0,02	50

NB: La determinazione della superficie commerciale equivalente è stata effettuata in conformità ai criteri estimativi ordinari richiamati dalle linee guida dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, nonché alla prassi consolidata nelle consulenze tecniche d'ufficio in ambito giudiziario, che prevedono l'applicazione di coefficienti di ragguglio differenziati in funzione della destinazione, fruibilità e incidenza delle superfici.

Le superfici residenziali principali sono state assunte al 100%, in quanto costituenti superficie utile abitabile. Le superfici accessorie scoperte (portici/terrazze/verande) sono state raggugliate al 25%, in linea con i range OMI per superfici pertinenziali direttamente fruibili.

Il locale cantina/garage è stato valutato con coefficiente pari a 0,60 conformemente ai criteri estimativi che valorizzano l'effettiva utilità del bene.

La corte pertinenziale, censita come ente urbano e di estensione pari a circa 2.500 mq, è stata ragguagliata con coefficiente pari a 0,02, in coerenza con il principio estimativo, recepito nella prassi OMI, secondo cui l'incidenza delle superfici scoperte decresce in misura non lineare all'aumentare della loro estensione, assumendo carattere di utilità marginale per le porzioni eccedenti il fabbisogno ordinario.

I coefficienti adottati risultano pertanto coerenti con i parametri desumibili dalle fonti OMI e con i criteri tecnico-estimativi comunemente utilizzati nelle procedure esecutive, garantendo una valutazione prudentiale, oggettiva e tecnicamente fondata.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DELL'IMMOBILE:

8.1 Criterio di stima:

Doppia cintura metodologica: OMI (range ufficiale) + MCA (stima puntuale)

La determinazione del valore di mercato della villa è stata sviluppata mediante un impianto metodologico fondato su un duplice livello di verifica e riscontro estimativo. In primo luogo, sono state assunte a riferimento le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, utilizzate non già quale dato autonomamente decisivo, bensì quale parametro ufficiale di inquadramento e coerenza del segmento immobiliare di appartenenza. Tali valori, infatti, consentono di individuare il range ordinario entro cui deve collocarsi la stima, in rapporto alla zona censuaria, alla destinazione e alla tipologia del bene.

Su tale base è stato poi applicato il **Market Comparison Approach (MCA)**, quale criterio estimativo principale per la determinazione puntuale del valore di mercato. Tale metodo si fonda sulla comparazione sistematica del bene oggetto di stima con immobili analoghi effettivamente presenti sul mercato, opportunamente analizzati e normalizzati in relazione alle rispettive caratteristiche differenziali. Ne deriva una stima maggiormente

aderente alla concreta dinamica di mercato, in quanto costruita non su valori astratti o medi, ma sul raffronto ragionato con beni comparabili, rettificati in funzione degli elementi che incidono sul prezzo.

Determinazione del valore unitario

Il valore unitario adottato nella presente stima, pari a € 630 €/mq — collocato al valore medio dell'intervallo [OMI](#) — è il risultato di una valutazione ponderata e multilivello, volta a bilanciare in maniera coerente gli elementi qualitativi e quantitativi che caratterizzano l'immobile.

In particolare, tale valore deriva da una sintesi ragionata dei seguenti fattori:

- il range di riferimento OMI, assunto quale parametro di coerenza generale del mercato locale;
- le risultanze dell'analisi comparativa (MCA), che hanno consentito di confrontare l'immobile con beni simili effettivamente trattati sul mercato;
- le caratteristiche intrinseche dell'immobile, che evidenziano un elevato livello qualitativo, riscontrabile nelle finiture, nei materiali e nell'ottimo stato manutentivo complessivo, elementi che incidono positivamente sul valore;
- la rilevante consistenza metrico-dimensionale del compendio immobiliare (oltre 700 mq equivalenti), che, comporta una fisiologica riduzione del valore unitario al metro quadro, in quanto limita la platea dei potenziali acquirenti e incidendo sulla commerciabilità del bene.

8.2 Valutazione corpi

A. Villa con corte

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

destinazione	Superficie equivalente (mq)	Valore unitario €/mq	Valore complessivo (€)
Villa con corte	759,00	630,00	478.170,00

Determinazione del valore:

- Valore corpo: € 478.170,00
- Valore accessori: € 0,00
- Valore complessivo intero: € 478.170,00
- Valore complessivo diritto e quota: € 478.170,00

8.3 Adeguamento e correzioni della stima

Si riportano di seguito gli adeguamenti e le correzioni apportati al valore di stima del lotto:

- Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:
€ 71.725,5
- Spese tecniche di regolarizzazione catastale:
€ 1.000,00
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuna**

8.4 Prezzo base d'asta del lotto 1

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 405.444,5

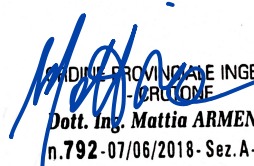
Sezione	Voce	Descrizione
IDENTIFICAZIONE	Tipologia	Villa
	Ubicazione	Cirò Marina (KR) – Contrada Piranetto SNC
	Diritto	Piena proprietà (1/1)
	Catasto	Foglio 19 – Part. 2293 – Sub 1
	Categoria	A/7
	Classe	U
	Consistenza	21 vani
	Rendita	€ 1.572,61
	Piani	S1 – T – 1
PERTINENZE	Corte graffata	Parte integrante del bene
	Identificazione	Foglio 19 – Particella 2293
	Superficie	2.810 mq
CARATTERISTICHE	Struttura	Villa su 3 livelli
	Piano Terra	Zona giorno con soggiorno ampio
	Piano Primo	Zona notte
	Seminterrato	Cantina / zona conviviale
	Stato	Buono
	Impianti	Elettrico, fognario, climatizzazione
	Zona	Residenziale semicentrale
DIFFORMITÀ	Piano Terra	2 porte murate
	Seminterrato	Distribuzione difforme +100 mq non accatastati
	Abuso	Locale tecnico esterno ~22 mq
	Agibilità	Assente
SUPERFICI	Piano Primo	260 mq (coeff. 1 → 260 mq)
	Verande P1	108 mq (0,25 → 27 mq)
	Piano Terra	240 mq (1 → 240 mq)
	Verande PT	104 mq (0,25 → 26 mq)
	Seminterrato	260 mq (0,6 → 156 mq)
	Corte	~2.500 (senza ingombro) mq (0,02 → 50 mq)
	Totale equivalente	759 mq
VALUTAZIONE	Valore unitario	€ 630 / mq
	Valore complessivo	€ 478.170,00
DECURTAZIONI	Riduzione 15%	€ 71.725,50
	Spese catastali	€ 1.000,00
	Altre spese	Nessuna
VALORE FINALE	Prezzo base d'asta	€ 405.444,50
STATO GIURIDICO	Occupazione	Occupato dalla proprietaria
	Ipoteca	Barclays Bank PLC (2011)
	Pignoramento	████████████████████
	Altri atti	Fondo patrimoniale e trascrizioni

Con l'auspicio di aver risposto in modo esauriente a quanto richiestomi, il sottoscritto ringrazia per la fiducia a lui accordata e rassegna la presente relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio.

Verzino lì 08/05/2026

L'esperto
Ing. Mattia Armentano




ORDINE PROVINCIALE INGEGNERI
CROTONE
Dott. Ing. Mattia ARMENTANO
n.792-07/06/2018- Sez. A-Sett. A